

PREFACIO

Este folleto es publicado por el Departamento de Comercio del estado de Wisconsin en cooperación con el Procurador General, conforme a la sección 32.26 (6), de los estatutos de Wisconsin. El folleto debe de ser dado a propietarios o a sus representantes por la autoridad adquiridora antes de iniciar los tramites para adquirir la propiedad para un proyecto público.

El material en este folleto provee información sobre el procedimiento de condenación en Wisconsin. Debe servirle como referencia, teniendo en mente que no cubre todas las eventualidades o todos los derechos que un individuo puede tener en su caso. Una fuente adicional es el Capítulo 32 de los estatutos de Wisconsin que contiene los derechos que son resumidos en este folleto.

Dirija sus preguntas sobre este folleto a:

Relocation Unit
Bureau of Community Finance
Department of Commerce
P.O. Box 7970, Madison, WI 53407
(608) 2264-7822

El Departamento de Comercio no discrimina en la base de inhabilidades en la provisión de servicios o empleo. Si usted necesita material traducido o en una manera diferente, o si necesita asistencia en usar los servicios del Departamento de Comercio, por favor comuníquese con nosotros.

INTRODUCCIÓN

En años recientes ha incrementado demanda de servicios del gobierno como transportación, educación, utilidades, alojamiento y otras áreas de preocupación al público. Al mismo tiempo los recursos de terrenos para estos proyectos han aminorado dramáticamente. Consecuentemente el gobierno a tenido que usar el poder otorgado de adquirir propiedad privada para el uso de proyectos públicos esto a veces sin el consentimiento del propietario conocido como el poder de dominio eminente.

Este poder deriva de la Constitución de Wisconsin, Art. IX, sec. 3. La legislación a delegado este poder por los estatutos a varias autoridades y han especificado los propósitos para las condiciones en que este poder debe de ser usado. Generalmente, departamentos, municipalidades, comités, comisiones, oficiales públicos, y varias corporaciones públicas son otorgadas este poder. Algunos de los propósitos de los cuales esta legislación a especificado es que la condenación puede ser usada en construcciones

de carreteras, depósitos, presas, sitios de utilidades públicas, facilidades de tratamiento de basura, desarrollo de la ciudad o líneas de energía.

LEY FEDERAL

Cuando un proyecto esta recibiendo asistencia financiera federal, el Uniform Relocation Assistance and Real Property Acquisition Policies Act de 1970 (P.L. 91-646) puede proveer información adicional o protecciones diferentes que las que ya se han detallado en este folleto. Usted debe de obtener esta información con la autoridad adquisidora si la ley federal aplica

Por varios años Wisconsin ha tenido estos estatutos reglamentarios del poder del dominio eminente. Este folleto fue elaborado con la intención de informar a los ciudadanos sobre los trámites del poder del dominio eminente de Wisconsin, el proceso de condenación, y los derechos de los dueños de la propiedad en el proceso. Es necesario que lea este folleto teniendo en cuenta que este no es un sustituto de consejo legal, ya que varios aspectos de las leyes de Wisconsin no pueden ser cubiertas en términos generales. Fuentes adicionales de información para el ciudadano es la autoridad quien esta encargado de adquirir la propiedad.

La meta es de obtener información de calidad para ambos el público y dueño de la propiedad durante el proceso de la negociación y acordar en arreglo satisfactorio y equitativo para ambos.

EL LENGUAJE DE DOMINIO EMINENTE

(Este glosario define los términos usados en este folleto)

Autoridad Adquiridora

El público o cuasi-público establecido por la constitución o poder estatal de adquirir la propiedad para usos público.

Artículos adicionales y compensables

Una persona desplazada por el proyecto público debe ser compensada justamente con pagos de la asistencia de reubicación y asistencia en la adquisición del reemplazo del alojamiento.

Aprecio

Un reporte escrito por un profesional y de una persona desinteresada diestra en evaluaciones, describirá la propiedad que será adquirida y llegaran a un documento conclusivo en el que el valor de la propiedad del sea justo.

Otorgo de Compensación

Un documento que a servido bajo el dueño de la propiedad después del rechazo de una oferta jurídica, afirmando el monto de solo la compensación. Nombra todas las personas con interés en la propiedad, describe la propiedad adquirida, y incluye la fecha de tenencia por la autoridad adquisidora. Este término también describe los pagos otorgados

al dueño de propiedad por esta. Para ventas de negociación, el monto de compensación esta declarado en el traspaso de escrituras.

Comisión de Condenación

Es un grupo de residentes locales, designados por el circuito de la corte del condado por termino fijo, tienen la autoridad de determinar solamente la compensación de la propiedad que se esta adquiriendo.

Fecha de Adquisición y Fecha de Evaluación

El día que se registra el otorgamiento de compensación en la oficina de registro de escrituras en el condado donde la propiedad esta localizada. El precio justo de la propiedad en el día de la adquisición es solamente la compensación al dueño. Las negociaciones de venta, el día de la adquisición y la fecha de evaluación es la fecha del traspaso de escrituras y es registrado con la oficina de registro de escrituras.

Servidumbre

Interés en la propiedad que le otorga a la autoridad el derecho legal para usar la propiedad para un propósito específico o para tan solo restringir el uso del dueño. Posesión y titulo de la propiedad permanece con el dueño de la propiedad.

Dominio Eminente

El poder del Estado a adquirir propiedad privada para el uso del público.

EL Precio Justo del Mercado

El monto por el cual la propiedad podría ser vendida en el mercado abierto por un comprador y un vendedor.

Aprecio Completo

Una descripción detallada y comprensiva del proceso que los tasadores usan para llegar a un documento conclusivo sobre el precio justo de la propiedad. El reporte debe describir la racional del tasador que uso para determinar el precio de la propiedad y debe ser documentada con data del mercado que soporte la racional del tasador.

Gastos Incidentales

Monto razonable y justo, definido por el estatuto, pagado al dueño de la propiedad adquirida para el uso del público. Generalmente gastos incidentales son gastos compensados por transferir su propiedad que será adquirida. Este incluye gastos de registro, penaltis de prepagado de hipoteca y otros artículos.

Oferta Jurídica

Aviso escrito, entregado por autoridad adquiridora al dueño de la propiedad o al hipotecario de registro, este informa a los recibidores del uso propuesto de la propiedad, la propiedad que esta siendo adquirida y el monto que será compensado por esta.

Ley de Kline

Procedimientos especiales de condenación proveídos por la Legislatura de condenaciones por la ciudad de Milwaukee.

Lis Pendens

Un aviso archivado con la oficina de registros de escrituras después de 14 días de la oferta jurídica para notificar a todos los interesados que la propiedad detallada esta en el proceso de ser adquirida para el uso del público.

Gastos de litigación

La suma de gastos, desembolsos incluyendo el uso de un abogado razonable y cuotas de ingeniería necesaria para preparar o participar el procedimiento antes que la comisión de condenación o una corte.

Orden de reubicación

Un aviso distribuido por la autoridad adquiridora describiendo el proyecto público propuesto. Este describe la localidad nueva y vieja e incluye el total de propiedad necesitada para el proyecto. Dentro de 20 días después de su entrega será archivado con el escribano del condado en el condado donde la propiedad esta localizada.

Daños y perjuicios de separación

Daños que pueden resultar en solo una parte de la propiedad condenada. Generalmente estos artículos son dañados y son compensados por cualquier perdida en valor de la propiedad sobrante por causa de la adquisición.

Residuo ineconómico

Porción de la propiedad sobrante después de la adquisición con poco valor o posible deterioro posible por su tamaño o condición.

PRIMERA PARTE

ANTES DE LAS NEGOCIACIONES DEL ADQIRIMIENTO DE LA PROPIEDAD

Después de haber sido contactado por la autoridad adquiridora, usted tiene el derecho de obtener un aprecio completo de la propiedad que esta en plan de ser adquirida. Este aprecio es dirigido por un apreciador contratado o empleado por la agencia, la ley requiere que el apreciador confiera con el dueño o él representate del dueño, si es posible, cuando se esta realizando el aprecio. Todos los aprecios que sean conducidos por la autoridad adquiridora beberán ser proveídos a usted.

Usted tiene el derecho de obtener su propio aprecio de la propiedad por un apreciador certificado. El costo del apreciador deberá ser entregado a la autoridad adquiridora para reembolso, el aprecio deberá pasar los estándares establecidos por la sección 32.09 de los

estatutos de Wisconsin, pero si usted quiere ser reembolsado después que recibió el aprecio, usted deberá presentar el costo dentro de 60 días después de que haya recibido el aprecio completo de una autoridad. Su aprecio será considerado durante las negociaciones.

La autoridad adquiridora es requerida que archive la orden con el escribano del condado en el condado donde se encuentra la propiedad, solo si el aprecio estima que la compensación será menos de \$1,000. Este describe la localidad nueva y vieja e incluye el total de propiedad necesitada para el proyecto. La orden deberá ser archivada antes de 20 días después de la entrega de esta por la agencia, y será disponible para la inspección del público.

Si el proyecto público, no incluyendo una carreta (highway), implica interés en la adquisición de cualquier operación granjera con más de cinco acres, el Departamento de Agricultura, Comercio y Protección al Consumidor (DACPC) podría requerir que se lleve a cabo un informe de impacto agrario antes de que se adquiera la propiedad. Si la adquisición es de menos de cinco acres, DACPC podría preparar el informe si la adquisición tuviera un efecto significativo hacia la granja.

Si un informe de impacto ambiental es requerido por algún otro estatuto, el requisito del informe de impacto agrario puede ser acordado por el informe de impacto ambiental. También, en caso de servidumbre sobre la transmisión de líneas de electricidad, excluyendo líneas de alto voltaje, que sea adquirida sobre la operación de la granja, no requiere el informe de impacto agrario.

Una “operación de la granja” es defendida por la ley como una actividad conducida primordialmente para la producción de comodidades de venta o uso del hogar, usados en tal manera que la cantidad de los materiales de las comodidades contribuyan al apoyo del encargado de la granja.

La autoridad adquiridora puede acumular la información necesaria para el informe de impacto. DACPC tiene que preparar el informe dentro de un plazo de 60 días después de recibir la información de la autoridad adquiridora.

Después de la preparación, el informe tiene que ser publicado por DACPC. Por un periodo de 30 días después de la publicación, la autoridad adquiridora es excluida en negociar con el dueño de la propiedad u ofrecer ofertas jurídicas.

La ley también requiere que el informe de impacto sea distribuido por DACPC a varias oficinas e individuos. Usted puede obtener una copia en la biblioteca pública o en cualquier unidad local del gobierno en el área afectada. Usted también puede obtener una copia directamente de DACPC.

PERIDO DE NEGOCIACIONES

Después que la orden de reubicación aya sido archivada y el aprecio aya sido completado, la autoridad adquiridora tiene que intentar de negociar con el dueño de la propiedad o el representante del dueño sobre la compra de la propiedad. Los estatutos requieren que usted sea proveído con un folleto con la información sobre el proceso sobre el poder de dominio eminente antes de empezar las negociaciones. Si usted se encuentra sin hogar por causa de la reubicación, la ley requiere que usted reciba un folleto de reubicación explicando sobre los beneficios que usted puede obtener. El aprecio completo del dueño de la propiedad deberá de ser parte de la negociación. De igual forma, cualquier derecho que usted tenga por artículos adicionales (beneficios de reubicación) deberá ser incluido en las negociaciones.

Durante las negociaciones la autoridad adquiridora deberá mostrar mapas detallados del área donde indique toda el área afectada por el proyecto propuesto. Junto con el mapa deberán de estar incluidos diez nombres de vecinos a los que se les han ofrecido ofertas. Los nombres de todos los dueños a los que se les a ofrecido una oferta deberá ser otorgada aunque el numero sea menos de diez. Mapas del área afectada poseídos por la autoridad pueden ser inspeccionados, y copias pueden ser obtenidas por un costo mínimo. En este momento la condenación no es considerada, solamente negociaciones de compra.

Si usted esta de acuerdo con las negociaciones de compra, la autoridad adquiridora deberá registrar la escritura de traspaso con la oficina del registro de escrituras del condado en el condado donde la propiedad esta localizada. También, los dueños de la propiedad deberán obtener la escritura de traspaso por correo certificado y un aviso sobre el derecho de apelar durante un periodo de 6 meses después del día del registro de la escritura de traspaso. La apelación desafiaría el monto de la compensación recibida por el dueño. Los procedimientos para esta apelación son descritos en la parte 6 y 7 de este folleto, con la excepción de la apelación de un precio negociado que sea apelado dentro de 6 meses. El día de traspaso de escrituras es registrado como el día de la adquisición.

TERCERA PARTE

ADQUISICIONES PARCIALES Y SERVIDUMBRE

Si solo una parte de su propiedad esta siendo adquirida, y que no sea con el propósito de servidumbre, hay dos calculaciones diferentes para evaluar el precio justo del mercado de la parte de la propiedad. En el caso de una adquisición parcial, el precio justo del mercado es el monto más grande de cualquiera del precio justo del mercado de la parte adquirida o, si esto puede ocasionar daños y perjuicios establecidos por sección 32.09 de los estatutos de Wisconsin.

Si solo una parte de su propiedad es adquirida y la parte restante de la propiedad se puede considerar como un residuo ineconómico, la autoridad adquiridora también tiene que ofrecerle adquirir esta propiedad. Usted tiene que consentir la adquisición para que este sea adquirido.

Cuando se le denomina un estado de servidumbre a su propiedad es otorgada, la diferencia del valor de la propiedad antes de que sea evaluada y el precio de la propiedad después de que la propiedad sea evaluada. Daños y perjuicios adicionales pueden ser compensados siempre y cuando estén de acuerdo con los estatutos del Estado.

Si su propiedad es usada con el propósito de agricultura y se le a otorgado un estado de servidumbre a su propiedad para construir una línea de trasmisor de alto voltaje o conducto de combustible, usted tienen el derecho de escoger entre un pago total o un pago anual que representara solamente la compensación por la adquisición. Si usted tiene preguntas en cuestión de su elegibilidad por cualquiera de las dos opciones y alternativas de sección 32.09 (6r) (a), (b), y (c) de los estatutos de Wisconsin detalla el pago total versus el pago anual pregunte a la autoridad adquiridora.

CUARTA PARTE

OFERTA DE COMPRA JURISDICCIONAL

Si las negociaciones no dirigen hacia la compra de la propiedad por al autoridad adquiridora, entonces una oferta jurisdiccional deberá ser otorgada al dueño y a cualquier hipotecario de registro. Usted recibirá un aviso por servicio personal o correo certificado.

Este documento importante le proveerá con información vital sobre la adquisición de su propiedad. Artículos que deben ser incluidos es una declaración de la naturaleza del proyecto, y la descripción de la propiedad que será adquirida, le informe de la fecha propuesta en la que la autoridad adquiridora ocupara la propiedad. El documento debe incluir el monto de compensación por la propiedad, con el informe de artículos adicionales que deben ser compensados como asistencia de reubicación. El dueño tiene 20 días después de recibir el recibo de esta oferta ya sea para aceptar o declinar.

Dentro de los catorce días después que usted haya recibo la oferta jurisdiccional, un lis pendens será archivado con el registro de escrituras en el condado donde la propiedad se encuentra. El lis pendens provee información a cualquier persona que este interesada para darle a saber que la propiedad será adquirida para el uso público.

Si usted acepta la oferta jurisdiccional, el titulo será transferido y usted será compensado el monto especificado en la oferta en menos de 60 días. El periodo de 60 días puede ser extendido con un consenso escrito mutuo entre el dueño y la autoridad adquiridora. Gastos incidentales por causa de la adquisición serán compensados bajo la sección 32.195 de los estatutos.

Si el dueño de la propiedad no rechaza la oferta jurisdiccional en escrito, o no actúa en esta durante el periodo de 20 días, la autoridad adquiridora otorgara la compensación.

QUINTA PARTE

OTORGAMIENTO DE COMPENSACIÓN

Este proceso ayuda a la autoridad adquiridora, después de que una oferta jurisdiccional a sido rechazada o no ha sido aceptada, de hacer una declaración escrita incluyendo el monto total de compensación, la descripción de la propiedad, la fecha de ocupación y otra información. El monto de compensación no debe ser mas que el monto de la oferta jurisdiccional. Usted recibirá una copia del otorgamiento de compensación por servicio personal o correo certificado.

Usted recibirá un pago por su propiedad, por cheque, por el monto de la compensación otorgada menos cualquier cargo de impuestos pendientes. La autoridad adquiridora le enviara por correo el cheque o deposito con el escribano de la corte del circuito para su beneficio.

Después del pago, el otorgamiento será archivado en la oficina de registros del condado en el condado donde loa propiedad esta localizada. Esta acción pasa el titulo de la propiedad a la autoridad adquiridora. La fecha se convierte en la “fechas de la adquisición” y cualquier pregunta sobre el precio de la propiedad será resuelto basándose en esta fecha.

SEXTA PARTE

AUDIENCIA ANTE LA COMISION DE CONDEMNACION DEL CONDADO

Desde la fecha de la adquisición, el dueño de la propiedad puede apelar a la comision de condenación del condado sobre el monto otorgado durante el periodo de dos años, o sobre el monto de traspaso de escrituras durante el periodo de seis meses. Para llevar acabo esto usted tiene que aplicar a la corte del circuito o con el juez del condado en el condado donde se encuentra la propiedad. Igualmente, este procedimiento puede ser abstenido y el dueño de la propiedad podría apelar directamente a la corte del circuito. (Mire Parte 7)

El condado puede tener de seis a doce comisarios, depende en la población del condado. Estos son individuos locales o residentes de condados vecinos que son nombrados por la corte del circuito. Ellos sirven turnos de tres años y generalmente sirven en grupos de tres.

Dentro de siete días después de que el presidente de la comisión aya sido avisado de la petición del juez, tres comisarios son seleccionados para que escuchen el caso. La fecha de la audiencia, horario y lugar son fijados por el presidente y no serán menos de veinte días o más de treinta días de la fecha que la corte asigno la petición al presidente. Por lo menos diez días antes del aviso será entregado a todos los interesados. Los procedimientos de la comisión son menos formales que los procedimientos de la corte y son gobernados por los estatutos. El monto de la oferta jurisdiccional o compensación otorgada, no puede, por ley ser hecha saber a la comision. Usted tiene el derecho de

presentar evidencia. La mayoría de los miembros tienen el poder de tomar las decisiones. Durante el periodo de diez días después del final de la audiencia, una carta será entregada y archivada con el escribano de la corte del circuito. El escribano notificara a las personas interesadas de la carta.

En caso que el monto otorgado por la comisión exceda el de la autoridad adquiridora, y si ninguna persona interesada lo apela la corte del circuito por la compensación de la comisión, interésese deberán ser pagados por el monto incrementado desde el periodo de la fecha de la adquisición hasta la fecha de la compensación de la comisión, si el incremento del monto total es pagado durante el periodo de catorce días del otorgamiento de la compensación por la comisión.

Si usted o la autoridad adquiridora no están satisfechos con la compensación de la comisión de condenación, cualquiera puede apelar a la corte del circuito del condado donde se encuentre la propiedad. Esta tiene que ser hecho durante el periodo de 60 días después de que se aya archivado la compensación de la comisión de condenación. En caso de un apelo por usted o la autoridad adquiridora, el monto de la compensación otorgado por la comisión no es pagado durante el resultado del apelo.

SÉPTIMA PARTE

APELAR SOLAMENTE POR LA COMPENSACIÓN A LA CORTE DEL CIRCUITO

Desde la fecha de la adquisición, el dueño de la propiedad tiene dos años para apelar sobre el monto otorgado de perjuicios, y seis meses para apelar sobre el monto del traspaso de escrituras. El dueño puede ir antes con la comisión de condenación (mirar parte 6), o directamente con la corte del circuito.

Los estatutos requieren que ciertos documentos sean archivados antes de continuar con el proceso de apelar. Seria una buena idea contratar una persona que lo aconseje y le ayude con el proceso de apelar. Los procedimientos para hacer esto se encuentran en la sec. 32.05 (9) de los estatutos de Wisconsin.

Usted tiene el derecho de tener una audiencia frente aun juez con respecto a la compensación. La medida de solo compensación es basada en el precio del mercado de la propiedad adquirida durante la fecha en que esta fue adquirida, como fue calculada bajo sec. 32.09, stats.

Usted tiene el derecho de apelar el veredicto de la corte del circuito en la corte de apelo dentro del plazo de seis meces de la fecha del aviso en la que esta fue archivada con la corte del circuito.

ACCION PARA DISPUTAR EL DERECHO DE CONDENA

Esta acción desafía el derecho de la autoridad de condenar la propiedad descrita en la oferta jurisdiccional. Esta acción debe ser iniciada en la corte del circuito durante el plazo de 40 días después del envío de la carta certificada que contiene el aviso de la oferta jurisdiccional.

Si usted no desafía el derecho de la autoridad adquiridora de adquirir su propiedad antes de 40 días usted perderá el derecho de hacerlo.

En edición, si usted retiene cualquier dinero otorgado por su propiedad usted no podrá desafiar el derecho de la autoridad adquiridora a que adquiera su propiedad.

En este procedimiento, usted puede desafiar cualquier defecto en el procedimiento de la autoridad que haya usado.

GASTOS DE LITIGACIÓN Y COSTOS

La ley provee compensación por todos los gastos de litigación por la autoridad adquiridora bajo cualquiera de las siguientes circunstancias:

- si es determinado por la corte que la autoridad adquiridora no tiene el derecho de condenar
- si el monto de la condenación es superior al de la oferta jurisdiccional, o la oferta mas alta antes de la oferta jurisdiccional, con la diferencia de por lo menos \$700, o 15% y la recompensa no es apelada.
- si el veredicto del jurado aprobó que la corte exceda la oferta jurisdiccional o oferta más alta antes de esta con la diferencia de por lo menos \$700. o 15%.
- si el dueño de la propiedad apela el otorgamiento de compensación por la comisión de condenación y excede la oferta jurisdiccional o oferta más alta antes de esta con la diferencia de por lo menos \$700. o 15%. y si el veredicto aprobado de la corte excede la compensación con una diferencia de por lo menos \$700 o 15%;
- si la autoridad adquiridora apela la compensación de la comisión de condenación, y el veredicto del jurado aprobado de la corte es de \$700 o 15% mas de la oferta jurisdiccional o la oferta anterior mas alta;
- si el dueño de la propiedad apela la compensación de la comisión de condenación que supera el 15% de la oferta jurisdiccional u oferta anterior más alta antes de esta y el veredicto del jurado aprobado de la corte es por lo menos \$700 o 15% superior a la oferta jurisdiccional u oferta anterior mas alta.

Solamente si usted aplica bajo alguna de estas categorías podrá obtener el pago de reembolso de gastos de litigación por la autoridad adquiridora.

La legislación a proveído “costos” (pagos determinados hacia un grupo acertado en los procedimientos del desafío de solo compensación) a litigantes que han prosperado pero que no aplican bajo ninguna de estas categorías mencionadas. Si la compensación otorgada por la comisión de condensación excede la oferta jurisdiccional el dueño será nombrado “prospero”. Usted podrá ser requerido a pagar “costos” a la autoridad adquiridora si usted fue ineficaz en el desafío de la compensación que usted a recibido o el derecho de la autoridad adquiridora a adquirir la propiedad. “Costos” son definidos en Capitulo 814 de los estatutos de Wisconsin.

DEZIMA PARTE

TENENCIA

El dueño no tiene que moverse de su hogar, granja o negocio sin usted no a recibido un aviso con de un plazo de por lo menos noventa días de la autoridad adquiridora. El inquilino tiene el derecho de vivir en la propiedad gratuitamente por treinta días empezando el 1^{ro} o el 15^{avo} día del mes después que el titulo de la propiedad este bajo el cargo de una agencia. Renta cargada por el uso de la propiedad durante la fecha de la adquisición y la fecha de desplazamiento no podrá exceder la renta económica, la renta pagada por el teniente al dueño anterior de la propiedad.

La autoridad adquiridora no puede requerir al individuo que ocupaba la propiedad en la fecha en que el titulo de la propiedad fue transferida a la autoridad adquiridora de evacuar hasta que una vivienda semejante este disponible para su uso.

Si usted daña o destruye la propiedad adquirida después de la fecha de que el titulo de la propiedad este bajo el cargo de la autoridad adquiridora, usted puede ser echo responsable de los daños.

